



Gemeente Sluis
T.a.v.: het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Middelburg, 30 juli 2020

Onderwerp: Voorontwerp Bestemmingsplan 'doorontwikkeling manage Nieuwvliet-Bad'

Geacht college,

Met deze brief willen we reageren op het gepubliceerde voorontwerp bestemmingsplan 'doorontwikkeling manage Nieuwvliet-Bad'. De ontwikkeling verraste ons, omdat wij helaas niet in een vroegtijdig stadium door de initiatiefnemer zijn betrokken. Wij hebben een drietal punten die we graag bespreekbaar willen maken.

Eenheden in relatie tot de Kustvisie

In de Kustvisie is beperkte ruimte voor extra eenheden bij vernieuwing van bestaande recreatieve bedrijven mogelijk. In het ontwikkelkader van de Zeeuwse Kustvisie is maximaal 15% uitbreiding mogelijk van recreatieve eenheden. Beperkte uitbreiding kan alleen als er voldaan wordt aan een aantal onderdelen, waaronder integraliteit met landschap en een dichtheid en omvang van de bebouwing die passend is in het landschap. Het aantal voorgestelde eenheden in dit plan is veel hoger. Daarmee wordt het veel moeilijker om in dit landschap een integraliteit te bereiken met de huidige landschapsstructuren.

Nieuwvliet-Bad is ook aandachtsgebied. Dat geeft mogelijk vanuit het Masterplan meer ruimte voor recreatieve eenheden, maar altijd is er de balans nodig met een kwaliteitsimpuls van het landschap. In de basis zien we aandacht voor landschappelijke kwaliteit, maar de dichtheid van de eenheden belemmert een optimale kwalitatieve ontwikkeling. Daarnaast is ons ook onduidelijk op welke manier deze ontwikkeling bijdraagt aan de benoemde kwaliteitsverbeteringen in het Masterplan voor het totale aandachtsgebied Nieuwvliet-Bad.

Je nuw stem voor natuur en milieu

Bebouwing richting de watergang draagt niet bij aan dit landschap

Als we kijken naar het beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan dan verrast ons de locatie van de twee 'erven' nabij de watergang. Deze vinden wij niet passen in de huidige landschapsstructuur ter plekke. Helaas is geen overleg gevoerd met ons in de initiatieffase. In de huidige situatie maakt het plangebied deel uit van het open landschap van de Baanstpolder en 'erven' met recreatiewoningen passen daar niet in. Bebouwing hoort zich te beperken tot een bebouwingslint langs de wegen. De eenheden zijn nu te zeer verspreid over het hele perceel.

Natuurnetwerk Zeeland

De toetsing van de ontwikkeling aan het Natuurnetwerk is onvoldoende. In de bijgevoegde Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling wordt het Natuurnetwerk wel genoemd, maar de effecten van het plan op het Natuurnetwerk worden niet behandeld. Direct naast het plangebied ligt een natuurgebied van Het Zeeuwse Landschap, dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk: de Baanstpolder. In de ruimtelijke onderbouwing is een bespreking van de gevolgen van het plan op de natuurwaarden van dit gebied noodzakelijk. Te meer doordat het Landschappelijk inpassingsplan voorziet in een padenstructuur met een route naar dit gebied. Dit willen we wel eerst graag besproken hebben voordat dit in plannen terecht komt.

We staan niet afwijzend tegenover deze ontwikkeling, maar het plan heeft op een tweetal punten verbeteringen nodig: een vermindering van het aantal eenheden en rekening houden met het open landschap rondom de kreek/watergang. Daarnaast vragen wij u om in overleg te treden met Het Zeeuwse Landschap over de voorgestelde padenstructuur.

Met vriendelijke groet,
Ook namens Het Zeeuwse Landschap

Robbert Trompetter
Adjunct-Directeur ZMf